

## Großzügiger 4,5-Zimmer-Wohnraum



**Objektnummer: 6566/1336**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6500 Landeck
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	106,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	26,30 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

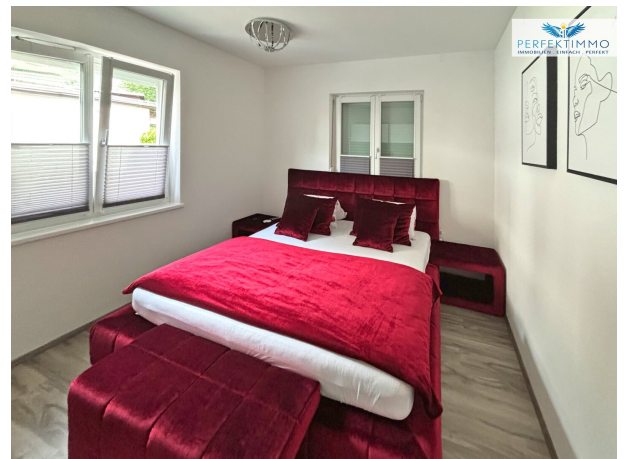
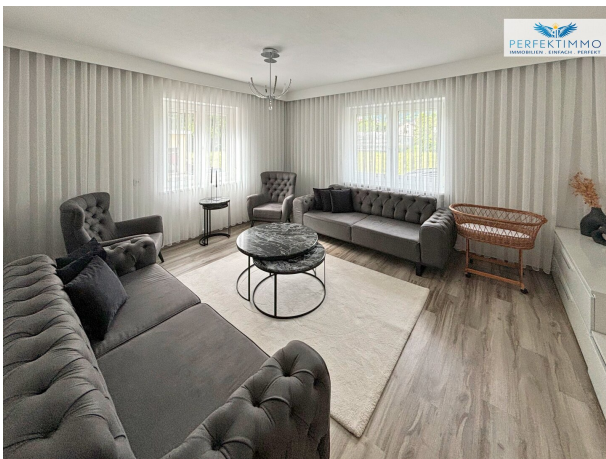
## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 660 7234700  
H +43 660 7234700









**SUCHE** verschiedene Immobilien  
für vorgemerkte Kunden:



- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

Melden Sie sich bei mir, ich freue mich  
auf Ihren Anruf!

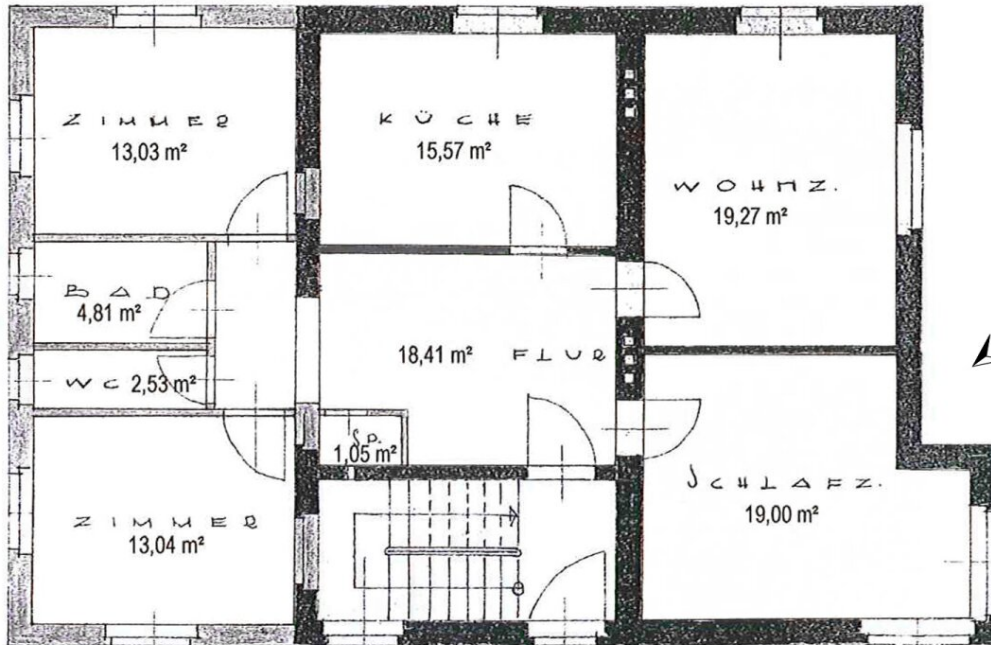
**Hans-Peter Zangerle**  
Selbstständiger Immobilienmakler  
+43 660 7234700  
[hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

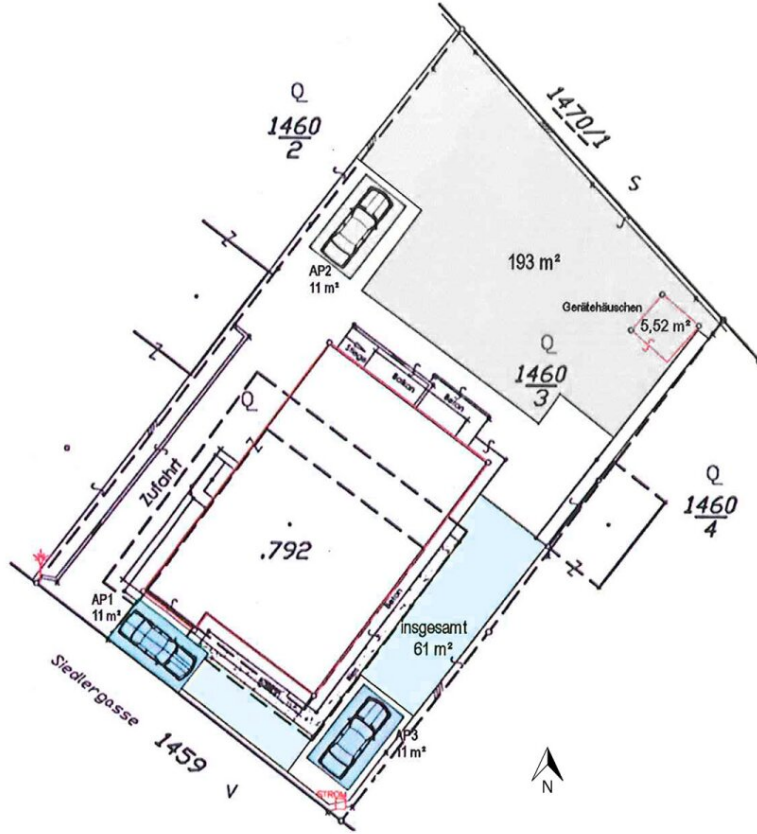
# 4-ZIMMER-WOHNUNG

Erdgeschoß



# 4-ZIMMER-WOHNUNG

ca. 61 qm Gartenflächen und 2 Abstellplätze





# Objektbeschreibung

## Familienparadies in schöner, ruhiger Wohngegend

Suchen Sie das perfekte Zuhause für Ihre Familie? Diese äußerst gepflegte Wohnung in einer ruhigen Wohngegend in Landeck-Perjen könnte genau das Richtige für Sie sein! Die Erdgeschosswohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 106,71 m<sup>2</sup> wurde innen zuletzt 2014 und außen 2018 renoviert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie verfügt über 4,5 Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten, ein helles Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Toilette sowie eine zusätzliche separate Gästetoilette.

Die Wohnung besticht durch ihre freundliche und helle Atmosphäre. Alle Fenster sind mit Jalousien versehen. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, was für eine angenehme Wärme sorgt. Die Böden sind mit strapazierfähigem Laminat und stilvollen Fliesen ausgelegt, was die Räume sehr pflegeleicht macht. Besonders hervorzuheben ist der private Garten/Terrasse mit einer Fläche von ca. 61 m<sup>2</sup>, der zum Beisammensein und Entspannen einlädt.

Zusätzlich bietet die Wohnung viel Stauraum: zwei große Kellerabteile mit insgesamt ca. 26,30 m<sup>2</sup> sowie ein großzügiger Flur und ein Abstellraum/Speisekammer sorgen dafür, dass Sie ausreichend Platz für Ihre Sachen haben. Zwei Abstellplätze im Freien stehen ebenfalls zur Verfügung. Die möblierte Wohnung, wie auf den Fotos ersichtlich, ist geschmackvoll eingerichtet und bezugsfertig.

Verfügbar ist die Wohnung nach Vereinbarung. Die ruhige Wohngegend und die perfekte Ausstattung machen diese Immobilie ideal für Familien. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem wunderbaren Angebot zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig und sonnig gelegen in Landeck-Perjen. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Das Freibad und der Sportplatz sind genau so schnell erreichbar, wie zwei gute Pizzerien. Zu Fuß erreicht man den Bahnhof in ca. 10 Minuten. Kinder haben von der Wohnung aus ebenfalls nur einen kurzen Schulweg, was die Lage sehr familienfreundlich macht.

## ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Letzte Renovierung 2014 innen, 2018 außen

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 106,71 m<sup>2</sup>

Zimmer 4,5

Stockwerk Erdgeschoß

Heizung Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper

Befeuierung Erdgas

Ausstattung Einbauküche, Jalousien auf allen Fenstern,

Möblierung Inventar wie auf den Fotos ersichtlich

Böden Laminat, Fliesen

Energieausweis in Arbeit

Garten ca. 61 m<sup>2</sup>

Kellerabteile 2 Kellerräume, gesamt ca. 26,30 m<sup>2</sup>

Parkplatz 2 Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 300,00

Kaufpreis auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger Immobilienmakler

Mobil: [+43 660 72 34 700](tel:+436607234700)

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap